

It west 25 Oudega

Omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Ruimtelijke onderbouwing:

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Door initiatiefnemer is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om op het perceel It West 25 te Oudega een woning met bedrijfsloods te realiseren. Het plan past niet binnen de huidige bestemming, omdat de oppervlakte van de te realiseren bedrijfsloods te groot is.

1.2 Plangebied

Het plangebied is hieronder aangegeven in het rood.



Bron: <https://www.planviewer.nl/viewer/smallerland>

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat kort in op de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 behandelt het van toepassing zijnde beleid, waarna hoofdstuk 4 ingaat op de planologische randvoorwaarden. Hoofdstuk 5 behandelt tot slot de uitvoerbaarheid.

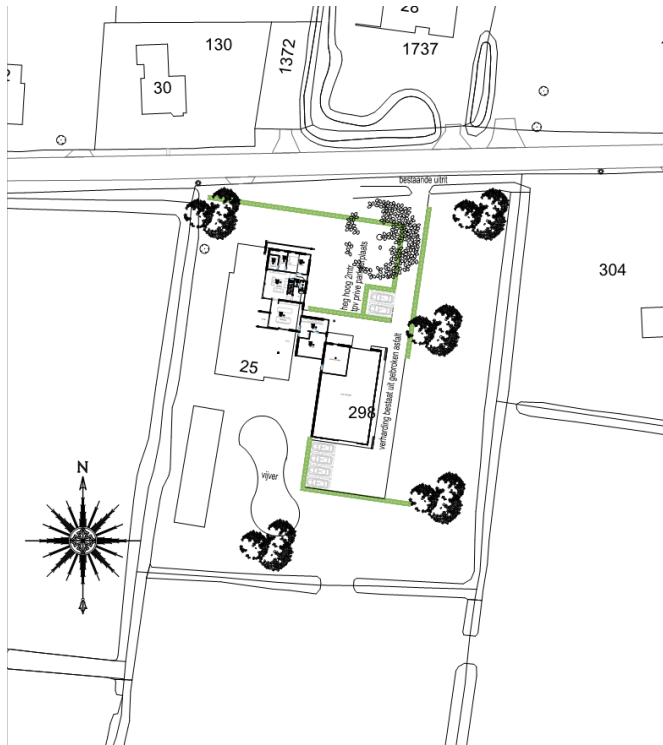
2. Situatie

2.1 Huidige situatie

Het perceel is op dit moment onbebouwd, op een schuur na.

2.2 Toekomstige situatie

Er wordt een woning gebouwd met een bedrijfsloods er aan vast.



3. Beleidskader

3.1 Bestemmingsplan

Het perceel maakt onderdeel uit van Bestemmingsplan Buitengebied en heeft de bestemming "wonen – woonboerderij" (artikel 26 Bestemmingsplan Buitengebied 1^e herziening 2015). De plaatsing van een woning met bedrijfsloods past niet binnen het bestemmingsplan. Met een afwijking van deze bestemming kan medewerking worden verleend op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo, waarbij conform artikel 3.10 lid 1 sub a Wabo een uitgebreide procedure van toepassing is.

3.2 Woonplan

Het plan past binnen het vastgestelde en door de provincie geaccordeerde Woonplan.

3.3 Welstand

Volgens de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit voldoet het plan aan de door de gemeenteraad vastgestelde redelijke eisen van welstand. Een aanbeveling is om het toe te passen stucwerk niet wit, maar in een meer gedekte kleur (middentoon) uit te voeren, om het harde contrast met het gevelsteen te voorkomen.

4. Planologische randvoorwaarden

4.1 Ruimtelijke inpasbaarheid

Enige jaren geleden is de oude boerderij met verschillende opstallen afgebrand. Het voorliggende plan voorziet in de in de herbouw van een woning met een bedrijfsgebouw. De situering is in groten lijnen hetzelfde als de oude bebouwing. De inpasbaarheid is verzekerd door de aanwezige beplanting en bomen. Daarnaast zal deze groene inpassing nog worden versterkt. Het totaal aantal m² van het voorliggende plan overschrijdt de oppervlakte van de bebouwing in de oude situatie niet.

4.2 Archeologie

In het kader van het Verdrag van Malta is het noodzakelijk bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek te verrichten naar het mogelijk verstoren van archeologische waarden in het plangebied.

Advies steentijd-bronstijd: onderzoek bij grote ingrepen. Van deze gebieden wordt vermoed, op basis van eerder onderzoek dat eventuele aanwezige archeologische resten uit de steentijd al ernstig verstoord zijn. Voor de meeste kleine ingrepen is hier dan ook geen verder onderzoek noodzakelijk. Diepere sporen en vondsten kunnen evenwel nog intact zijn. Een uitzondering maken wij daarom voor zeer omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 hectare. Voor dergelijke grote ingrepen adviseert de provincie een karterend proefsleuvenonderzoek. Aanbevolen wordt om hiervoor contact op te nemen met de provinciaal archeoloog.

Advies ijzertijd-middeleeuwen: karterend onderzoek 3 (middeleeuwen). In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele

Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen. Mochten er, als gevolg van het karterend archeologisch onderzoek, een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. De aard van dit waarderend (vervolg)onderzoek hangt af van het type aangetroffen vindplaats, en de strategie van onderzoek dient te worden bepaald door het desbetreffende onderzoeksbureau. Indien de vindplaats een nieuw aangetroffen terp betreft, geldt het advies: 'waarderend onderzoek op terpen'. De resultaten van het karterend onderzoek kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden. Mocht het plangebied een bebouwde kom betreffen, dan dient in de onderzoeksstrategie rekening te worden gehouden met recente verstoringen die zich kunnen hebben voorgedaan.

Conclusie: geen archeologisch onderzoek nodig aangezien de ingreep minder is dan 5000 m².

Bron: FAMKE.

4.3 Ecologie

Op 13 juni 2019 is een quickscan op het perceel uitgevoerd (bijlage 1). Tijdens het veldbezoek zijn geen ecologische belemmeringen geconstateerd voor de werkzaamheden rondom de bouw van een woonhuis en schuur in het plangebied. Deze conclusie geldt alleen als de rooibult die tijdens de quickscan op het perceel is aangetroffen met spoed afgevoerd wordt, om te voorkomen dat vogels zoals de aanwezige merel, tot broeden komen in de bult. Ondanks dat er geen ecologische belemmeringen zijn, dient men ten allen tijden rekening te houden met de zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). De zorgplicht geldt voor elke soort/individu in Nederland. Dit houdt in dat men tracht schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan door een werkwijze te hanteren waarbij dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikte biotoop. Bijvoorbeeld door amfibieën als kikkers en salamanders die tijdens werkzaamheden tevoorschijn komen over te zetten naar een sloot in de buurt.

4.4 Stikstofuitstoot op Natura 2000-gebieden

Voor de realisatie van de woning met bedrijfsloods is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat de er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/j (zie bijlage 2).

4.5 Water

Initiatiefnemer heeft een watertoets laten uitvoeren door Wetterskip Fryslân (zie bijlage 3). Met de gegevens die initiatiefnemer heeft opgegeven is bepaald dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. De watertoets is als melding ontvangen en gearhiveerd.

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Het plan behelst niet meer dan 1500 m² verharde of bebouwde grond.

4.6 Bodem

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken (bijlage 4) kan geconcludeerd worden dat sprake is van maximaal licht verhoogde gehalten. Dit betekent dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor eigendomsoverdracht en de voorgenomen nieuwbouw. Eventuele grond die vrijkomt bij de realisatie van het plan dient zoveel mogelijke hergebruikt te worden op locatie. Wanneer dit niet mogelijk is en grond afgevoerd moet worden dient mogelijk aanvullend een partijkering uitgevoerd te worden.

4.7 Externe veiligheid

De FUMO heeft advies externe veiligheid uitgebracht (bijlage 5). Ondanks maatregelen ter verhoging van de veiligheid kunnen risico's nooit voor 100% worden weggenomen. Ook na het nemen van veiligheidsverhogende maatregelen zal een restrisico blijven bestaan.

Met behulp van het uitvoeren van de verantwoordingsplicht voor het GR, de toetsing aan het PR en het advies van Brandweer Fryslân, dient het bevoegd gezag zich uit te spreken over de aanvaardbaarheid van het restrisico. Voor de acceptatie van het restrisico dient ook het belang van de ontwikkeling meegewogen te worden.

Het ruimtelijk plan om een woning en een loods te realiseren is vanwege twee hoge druk aardgastransportleidingen voor externe veiligheid relevant. De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van deze buisleidingen. Andere relevante risicobronnen zijn niet aanwezig. In het advies is geconcludeerd dat:

1. Het ruimtelijk plan voldoet aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico 10-6 per jaar.
2. Het ruimtelijk plan ruimschoots buiten de belemmeringenstrook van 5 meter vanaf de aardgastransportleidingen ligt.
3. Het groepsrisico (beperkt) moet worden verantwoord. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Het groepsrisico is niet hoger dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Door de toename van 1 woning met loods neemt het groepsrisico niet toe.

De voorgenomen ontwikkeling kan in het kader van de externe veiligheid plaatsvinden..

4.8 Wegverkeersgeluid

De voorgevel van de woning wijkt niet af van wat is toegestaan met het geldende bestemmingsplan. Om deze reden is het niet noodzakelijk een hogere waarde voor het geluid aan de woning toe te kennen.

4.9 Bedrijven in de omgeving

Op meer dan 50 meter afstand bevindt zich een bedrijf in jongvee. Het bedrijf in de loods is om minimaal 50 meter geluidsafstand van andere woningen en bedrijven.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economisch

Voor het afdekken van mogelijke schade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro is een planschadeovereenkomst opgesteld. Het plan kan als financieel uitvoerbaar worden beschouwd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit is van dinsdag 24 december 2019 tot en met maandag 3 februari 2020 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd ten behoeve van zienswijzen. Tegen het voornemen zijn geen zienswijzen ingediend. De aangevraagde vergunning kan worden verleend en het plan wordt maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

5.3 Artikel 3.1.1 Bro-overleg

Het plan is voorgelegd voor vooroverleg aan het Wetterskip Fryslân, Veiligheidsregio Fryslân en de Provincie Fryslân. Zij hebben voor zover deze de ruimtelijke onderbouwing wijzigen, geen opmerkingen.

5.4 VVGB

Op 7 april 2020 is door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.